

**Gemeinde Starzach
Landkreis Tübingen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schreinerei Volk“
Mühringer Straße, Starzach - Felldorf**

Textliche Festsetzungen - Entwurf

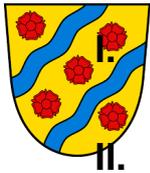
Stand: 22.03.2020



Schriftlicher Teil (Teil B)

I. Bebauungsplan

II. Örtliche Bauvorschriften



SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SCHREINEREI VOLK" „, MÜHRINGER STRASSE, GEMEINDE STARZACH, ORTSTEIL FELLDORF

GEMEINDE STARZACH, GEMARKUNG FELLDORF
LANDKREIS TÜBINGEN

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Schreinerei Volk“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

III. Planungsrechtliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schreinerei Volk“ in der Gemeinde Starzach

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 6 BauNVO

1.1 Mischgebiet (MI) § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 6 und § 13 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es gilt § 6 BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Einschränkungen:

Zulässig sind, gemäß Abs.2 Nr. 1, 2 und 4:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Schriftlicher Teil (Teil B)

I. Bebauungsplan

II. Örtliche Bauvorschriften

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten gemäß Abs.2 Nr. 8 und Abs. 3.

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Bebauungsplan.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO):

Die maximale Gebäudehöhe (oberste Dachbegrenzung) darf den in der Planzeichnung (zeichnerische Teil) eingetragenen Wert nicht übersteigen.

3.0 Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO
Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5.0 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind bis zu einer Größe von 60 cbm umbauten Raumes je Baugrundstück auch außerhalb überbaubaren Flächen zulässig. Mindestabstand 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Garagen und Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Ziffer 1 und 3 LBO)

Garagen und überdachte Stellplätze als Anbauten oder in sonstiger oberirdischer Verbindung mit dem Hauptgebäude sind bis auf 1,50 m Tiefe auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Ein Stauraum von 5,00 m gemessen von der hinteren Straßenbegrenzung ist nur in dem Fall nicht einzuhalten, wenn das Fahrzeug zum Öffnen des Tores nicht auf der Straße halten muss.

Ansonsten ist der Stauraum von 5,0 m weiterhin einzuhalten.

Mehrere zusammenhängende bzw. nebeneinanderstehende Garagen auf den einzelnen Grundstücken sind, soweit sie über dem Gelände sichtbar werden, in Form- und Material- und Farbgebung stets einheitlich zu gestalten.

Hinweis:

Die Vorschriften des Nachbarrechtes sind zu beachten. Aus dem Nachbarrechtsgesetz abgeleitete Ansprüche sind zivilrechtlich geltend zu machen.

Schriftlicher Teil (Teil B)
I. Bebauungsplan
II. Örtliche Bauvorschriften

6.0 Versorgungsanlagen und- leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die Grundstückseigentümer haben die für die Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen unentgeltlich auf dem Baugrundstück zu dulden.

7.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Grundwasserschutz

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink (incl. Titanzink), Blei, etc.), sondern nur beschichtetes Material (beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl, etc.) verwendet werden.

7.2 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf dem Baugrundstück

Die Zufahrten zu Lagerflächen, Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Pflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

7.3 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebs zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen zur Anpassung der Geländeoberfläche nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

7.4 Artenschutz

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem, UV-freiem Lichtspektrum (z.B. warmweiße LED-Leuchten) oder ein gleichwertiger technischer Standard zu verwenden.

8.0 Gebote/Bindungen für die Anpflanzung sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pro Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer Baum pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen und zu erhalten, davon mindestens ein hochstämmiger Obstbaum. Zu erhaltende Bäume werden angerechnet.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Schriftlicher Teil (Teil B)

I. Bebauungsplan

II. Örtliche Bauvorschriften

Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

HINWEISE

1.0 Bodenfunde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2.0 Bodenschutz

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt zu lagern.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

3.0 Baugrund

Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

6.0 Merkblatt zu neuen Baumstandorten

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

7.0 Landwirtschaft

Das Baugebiet "Schreinerei Volk" liegt in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer im Baugebiet werden darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der

Schriftlicher Teil (Teil B)

I. Bebauungsplan

II. Örtliche Bauvorschriften

Außenbereichsgrundstücke mit Beeinträchtigungen (Lärm, Pflanzenschutzmaßnahmen usw.) verbunden sein kann.

8.0 Einbauten (Rückstützen und Böschungen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss, zum Beispiel:

- Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken.
- Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z.B. Grunddienstbarkeiten sichern.

Schriftlicher Teil (Teil B)

I. Bebauungsplan

II. Örtliche Bauvorschriften

PFLANZLISTE

Obstbäume

Äpfel:

Blauacher Wädenswil
Börtlinger Weinapfel
Gehrsers Rambour
Goldrenette von Blenheim
Öhringer Blutstreifling
Ontario
Redfree
Remo
Rewena
Rheinischer Bohnapfel
Schweizer Orangen
Welschisner

Birnen:

Bayerische Weinbirne
Kirchensaller Mostbirne
Metzer Bratbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne

Zwetschgen:

Wangenheims
Frühzwetschge
Hauszwetschge
Nancy-Mirabelle

Walnüsse:

Sämlinge oder
Veredlungen (kleinerer
Wuchs)

Weitere Laubbäume:

Acer campestre
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Quercus petraea

Feldahorn
Hainbuche
Rotbuche
Esche
Stieleiche
Traubeneiche

Sträucher

Corylus avellana
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare
Prunus avium
Prunus spinosa
Rosa canina
Viburnum lantana

Hasel
Roter Hartriegel
Liguster
Vogelkirsche
Schlehe
Hundsrose
Wolliger Schneeball

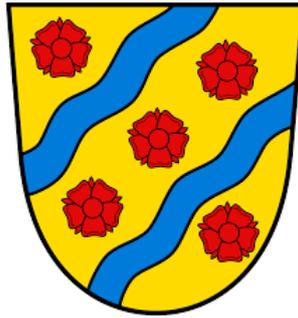
Es sind 2x verpflanzte Gehölze zu verwenden. Auf Böschungen soll eine Saatmenge von 20g/m² eingesetzt werden, um die Böschungen zu stabilisieren; ansonsten 10g/m².

Starzach, den

Noé
Bürgermeister

Rottenburg, den

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner



**Gemeinde Starzach
Landkreis Tübingen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schreinerei Volk“,
Mühringer Straße, Starzach - Felldorf**

Örtliche Bauvorschriften - Entwurf

Stand: 22.03.2020





SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SCHREINEREI VOLK", MÜHRINGER STRASSE, GEMEINDE STARZACH, ORTSTEIL FELLDORF, LANDKREIS TÜBINGEN

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

Landesbauordnung (LBO)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetze vom 21. November 2017 (GBl. S. 612)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

II. Örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schreinerei Volk“, Mühringer Straße, Gemeinde Starzach, Ortsteil Felldorf

1. Dachform und Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Es gelten die Festsetzungen im zeichnerischen Teil.

2. Dacheindeckung § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

Reflektierende Materialien (z.B. Edelstahl, verspiegeltes Glas etc.) sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf geneigten Dachflächen zulässig, soweit sie sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen. Nicht in die Dachdeckung integrierte Solarmodule müssen von allen Dachrändern (ausgenommen Dachfirst) sowie von den Traufen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

3. Dachaufbauten § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

3.1 Flachdächer

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Begrünte Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern u.ä. dauerhaft zu bepflanzen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen seitlich nicht über die Dachfläche hinausragen und bei Aufständigung die Dachfläche (nicht Attika) um max. 1 m überragen. Diese Anlagen müssen vor der äußeren Begrenzung des Flachdaches einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten.

4. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO

Werbeanlagen sind unzulässig.

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Tiefe und Höhe von 1.5 Meter vom vorhandenen natürlichen Gelände sowie Stützmauern sind auf den Baugrundstücken zulässig.

Unterirdische Betonstützen für die Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grundstücksgrenzen zu dulden.

6. Außenantennen § 74 Abs.1 Nr.4 LBO

Es sind keine Antennenanlagen sowie Parabolantennen zulässig.

7. Einfriedungen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Da Einfriedungen in ihrer Gestaltungsweise sehr verschieden ausfallen können, wird hier eine Unterscheidung bzgl. der zulässigen Höhe je nach Einfriedungsart getroffen:

Zulässige Höhe der Einfriedung max. 1,00 m: Steinmauer, Betonmauer, Gabione und ähnliche massive blickundurchlässige Konstruktionen.

Zulässige Höhe der Einfriedung max. 1,20 m: Holzlattenzaun, Staketenzaun, Einstabmattenzaun, Doppelstabmattenzaun, Gittermattenzaun, Industriezaun.

Zulässige Höhe der Einfriedung max. 1,60 m: Sichtschutzzaun, Hecken, Sträucher.

Auf die Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

8. Freileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.

9. Stellplatzverpflichtung § 74 (2) Nr. 2 i.V. mit § 37 (1) LBO

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. dessen vorgesehene Nutzung besteht keine Stellplatzverpflichtung.

10. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Zisternen zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anlagen müssen neben dem Speichervolumen bezogen auf die Größe der angeschlossenen Dachfläche ein Mindest-Rückhaltevolumen aufweisen, das bei Füllung gedrosselt (Drosselabfluss 0,3 l/s) in den Kanal entleert wird.

angeschlossene Dachfläche in m ²	erforderlicher Drosselabfluss in l/s	Mindest-Rückhaltevolumen der Zisterne in Liter
bis 60	0,3	2.000
bis 90	0,3	3.000
bis 120	0,3	4.000
bis 150	0,3	5.000
bis 180	0,3	6.000

11. Ordnungswidrigkeiten §75 LBO

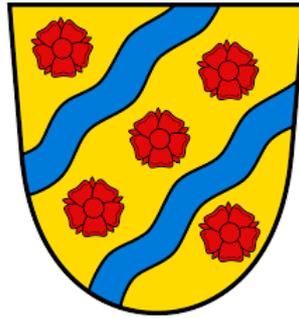
Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO). Die Ordnungswidrigkeit kann nach §75 (4) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Starzach, den

Noé
Bürgermeister

Rottenburg, den

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner



**Gemeinde Starzach
Landkreis Tübingen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schreinerei Volk“,
Mühringer Straße, Starzach - Felldorf**

Begründung- Entwurf

Stand: 22.03.2020

GAUSS
Ingenieurtechnik



GAUSS Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 96 71-0
gauss-ingenieurtechnik.de



SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)
BEGRÜNDUNG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"SCHREINEREI VOLK", MÜHRINGER STRASSE, GEMEINDE STARZACH,
ORTSTEIL FELLDORF, LANDKREIS TÜBINGEN

1.0 Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Seitens der Schreinerei Volk besteht die Notwendigkeit den Betrieb auf dem ausgewiesenen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in Form einer Lagehalle zu erweitern. Der Betrieb befindet sich gegenüber dem Geltungsbereich auf der anderen Straßenseite.

Um die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Starzach zu fördern und um Arbeitsplätze zu schaffen, aber vor allem auch am Ort in Zukunft zu halten, ist eine Entwicklung dieses Bereichs zwingend erforderlich.

Das übergeordnete Ziel der Planung besteht darin, eine geordnete und maßvolle städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen und eine maßvolle Entwicklung des Geländes herbeizuführen.

2.0 Übergeordnete Vorgaben

Regionalplan

Im Regionalplan Neckar-Alb grenzt der kleine Planbereich an einen regionalen Grünzug. Nach der Raumnutzungskarte ist eine eindeutige Zuordnung jedoch nicht möglich

Weiter grenzt der Bereich an ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie an ein Gebiet für Bodenerhaltung.

Mit einer Größe des Planbereichs von ca. **1.582 m²** wird nur wenig Fläche in Anspruch genommen. Zudem erlaubt der Planbereich lediglich in Verlängerung der bestehenden Bebauung entlang der Mühringer Straße eine Bebauung.

Nach Abwägung des regionalplanerischen Grundsatzes wird vor dem Hintergrund der unter Ziffer 1 genannten Gründe, der Entwicklung dieser kleinen Fläche Vorrang gegeben.

3.0 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich als landwirtschaftlich genutzte Fläche aus. In dem zu erarbeitenden Bebauungsplan soll der Bereich entsprechend der angrenzenden, bereits bebauten Flächen, als Mischgebiet ausgewiesen werden.

4.0 Beschreibung des Planbereiches

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. **1.582 m²**. Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstücks **2030 (neu)**.

Es soll die Erstellung einer Lagerhalle zugelassen werden.

5.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan, der Bereich stellt Außenbereich nach § 35 BauGB dar.

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Zone III/IIIA des Wasserschutzgebiets „Hirrlinger Mühlen“ (WSG-Nr. 416.012). Weitere Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht betroffen.

6.0 Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Löschwasser

Die Versorgung des geplanten Mischgebietes mit Trink- und Löschwasser kann gewährleistet werden.

6.2 Entwässerung

Die Entwässerung der Dachflächen kann über den Anschluss an das bestehende Kanalnetz erfolgen.

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Zisternen zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Stromversorgung

Die Versorgung des geplanten Lagerschuppens mit elektrischer Energie kann gewährleistet werden.

7.0 Arten- und Biotopschutz (Wird ggfls. noch angepasst.)

8.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als Mischgebiet ausgewiesen. Die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung wird damit aufgenommen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl sowie Festsetzungen zu Traufhöhe, maximalen Gebäudehöhe sowie zur Dachneigung definiert.

Der Definition der maximalen Gebäudehöhen liegt zu Grunde, dass ein einheitliches Maß der baulichen Anlagen entsteht und dadurch zur städtebaulichen Ordnung beiträgt.

Die oben aufgeführten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen dem Bauherrn/Architekten einen ausreichend definierten bebaubaren Raum zur Gestaltung.

8.3 Höhe der baulichen Anlagen

Höhe der baulichen Anlagen siehe Systemskizze.

8.4 Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

8.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, sie sind ausreichend bemessen und lassen eine zeitgemäße Bebauung zu.

8.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einem umbauten Raum von 60 m³ zulässig. Pro Grundstück ist nur eine Nebenanlage zulässig, die zudem mindestens einen Meter Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten muss. Dadurch soll gewährleistet werden, dass sowohl eine funktionale Nutzung der Grundstücke erfolgen kann, diese sich aber in ihren baulichen Maßen deutlich der Lagerhallenbebauung unterordnet.

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ein Stauraum von 5,00 m gemessen von der hinteren Straßenbegrenzung ist nur in dem Fall nicht einzuhalten, wenn die Zufahrt so hergestellt wird, dass ein Fahrzeug nicht auf der Straße abgestellt werden muss, um das Tor zu öffnen. Ansonsten ist der Stauraum von 5,0 m weiterhin einzuhalten.

8.7 Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

8.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.8.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers müssen Auswaschungen von Metallen vermeiden werden.

8.8.2 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf den Baugrundstücken

Das Niederschlagswasser soll dem natürlichen Wasserkreislauf auf kurzem Wege wieder zugeleitet werden, aus diesem Grund sollen Wege bzw. Verkehrsflächen einen wasserdurchlässigen Unterbau und eine wasserdurchlässige Oberfläche erhalten. Die Beläge sind wasserdurchlässig herzustellen, damit das Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf auf kurzem Wege wieder zugeführt wird.

8.9 Pflanzgebote

Die nicht bebauten Flächen sollen als Wiesen erhalten bleiben. Dabei wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück pro angefangene 300 m² mindestens ein hochstämmiger einheimischer Baum, davon mindestens ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

9.0 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachform und Dachneigung

Es gelten die Eintragungen im zeichnerischen Teil.

9.2 Dacheindeckung

Durch diese Festsetzungen soll eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.

9.3 Dachaufbauten

Flachdächer sind zu begrünen um ein zusätzliches Rückhalten von anfallendem Niederschlagswasser zu erwirken.

9.4 Werbeanlagen

Da im Mischgebiet auch Wohnen zulässig ist, soll in einem untergeordneten Umfang Werbung möglich sein.

9.5 Außenantennen

Es sind keine Antennenanlagen sowie Parabolantennen zulässig.

9.6 Einfriedungen

Mit der Festsetzung der Einfriedungen soll insbesondere im Straßenraum eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.

Ansonsten soll das Grün überwiegen und lebendige Einfriedungen angesiedelt werden.

9.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Es soll die Möglichkeit eingeräumt werden, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zu errichten. Mit dieser Regelung soll ermöglicht werden, dass insbesondere Zufahrtsflächen im unmittelbaren Anschluss an die Gebäude möglich sind.

9.8 Stellplatzverpflichtung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. dessen vorgesehene Nutzung besteht keine Stellplatzverpflichtung.

9.9 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen soll zurückgehalten und möglichst auf dem Grundstück genutzt werden.

9.10 Ordnungswidrigkeiten

Zur besseren Umsetzung der Rechtsvorschriften werden diese mit einem Bußgeld bewehrt.

Starzach, den

Rottenburg, den

Noé
Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng
Stadtplaner